



Chapelle des Pénitents bleus, L'Isle-sur-la-Sorgue

Appel à manifestation d'intérêt.

Cahier des charges.



PRÉAMBULE.

L'Isle-sur-la-Sorgue.

L'Isle-sur-la-Sorgue est une ville très attractive de plus de 20 000 habitants, localisée dans le département du Vaucluse, qui constitue un pôle majeur situé à trente kilomètres à l'Est d'Avignon. Son centre-ville a une position dominante sur le territoire et joue véritablement son rôle de « centralité » du fait :

- De sa position géographique centrale avec la proximité immédiate de la gare SNCF ;
- De la densité et concentration des habitants dans son périmètre ;
- De son histoire et de son patrimoine.

Depuis plusieurs années, la Ville de l'Isle-sur-la-Sorgue met en œuvre une politique de développement territorial ambitieuse qui allie requalification patrimoniale, animation culturelle et vitalité commerciale.

Alors que de nombreuses études et rapports sur l'évolution des villes moyennes en France évoquent une perte de vitalité des centres urbains – et ce particulièrement dans le département de Vaucluse - la Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue fait le pari d'investir dans son cœur de ville depuis plusieurs années avec réussite. Plusieurs axes composent sa politique : relations continues avec les commerçants, opérations de communication et d'animations, travaux de requalification mais aussi grands projets d'aménagement (ouverture récente d'un cinéma par exemple).

Ainsi, le centre-ville historique intra-Sorgue est très dynamique, ne connaît pas de vacance commerciale et stabilise les habitants.

La chapelle des Pénitents bleus.

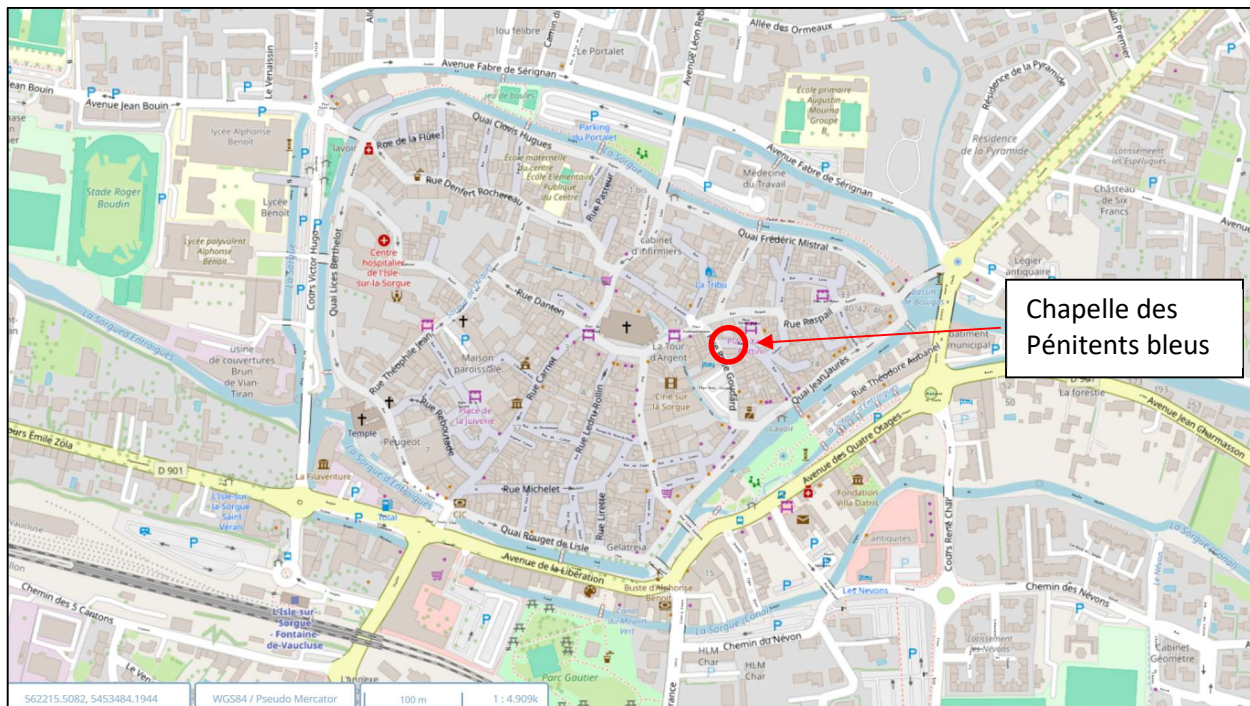
Située dans le centre historique de L'Isle-sur-la-Sorgue, la chapelle des Pénitents bleus a été construite entre 1766 et 1769 par l'architecte Jean-Ange Brun au bénéfice de la confrérie des Pénitents bleus.

En 1975, la chapelle a été rachetée par un investisseur privé, afin de permettre l'installation d'un cabinet de kinésithérapeute, ce qui a profondément modifié l'intérieur du bâtiment. Elle a été rachetée à la fin des années 90 par la Commune en vue de préserver ce patrimoine historique et emblématique de son centre historique

La chapelle est aujourd'hui vide et inoccupée en attente d'un projet de grande qualité. Elle a fait l'objet d'études archéologiques et architecturales au préalable à son inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH 2022).

Cette chapelle située au 1 rue Rose Goudard. D'une surface plancher actuelle d'environ 500 m² répartie sur 3 niveaux

Les plans intérieurs sont visibles dans les annexes.



1. PRÉSENTATION HISTORIQUE ET URBAINE.

1.1. Caractéristiques générales et protection patrimoniale.

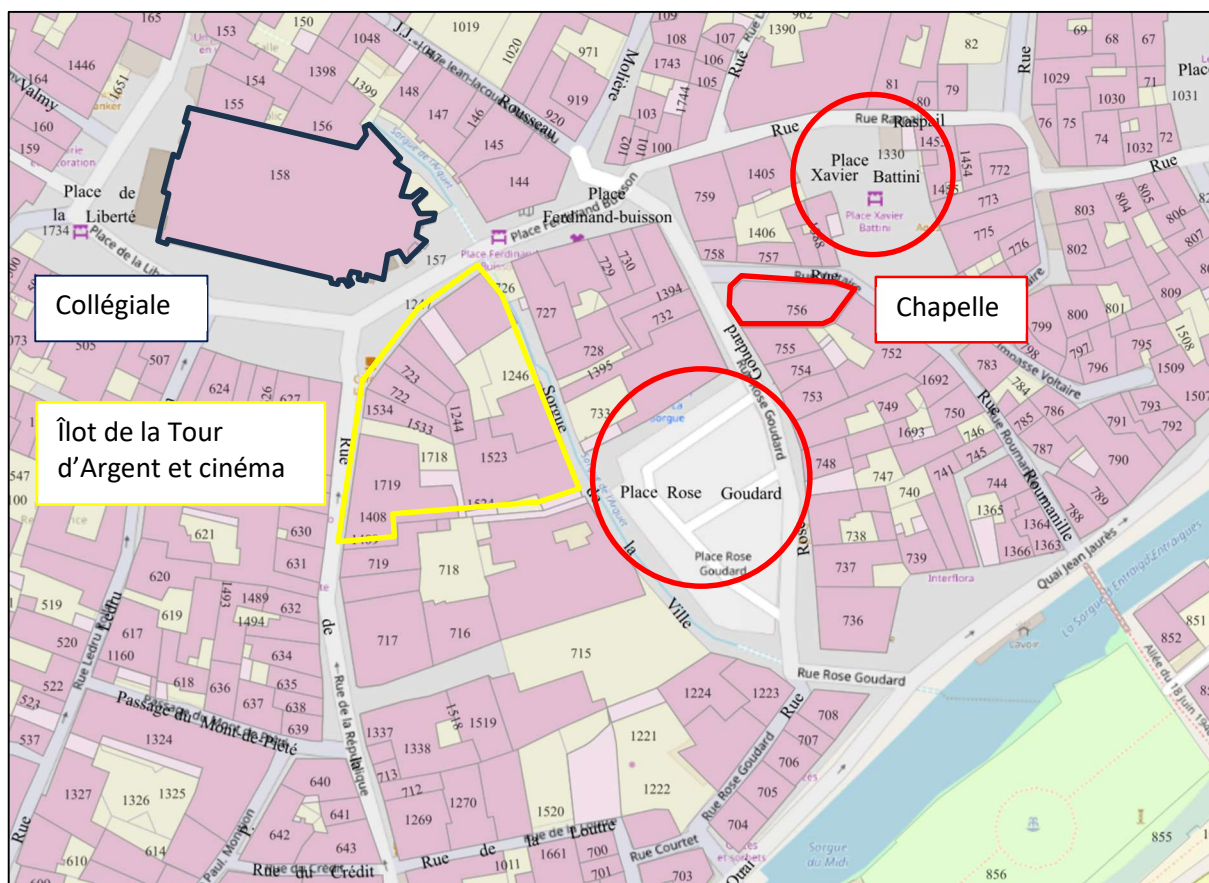
L'assiette foncière de la chapelle se compose d'une parcelle référencée au cadastre sous le numéro CP 756, pour une superficie de 208 m². Le bâtiment occupe la totalité de la parcelle. La chapelle, d'une surface plancher actuelle d'environ 500 m², est inscrite au titre des Monuments Historiques, ce qui permet par ailleurs de **solliciter des subventions conséquentes pour la réalisation des travaux** (Etat, Région, Département).

A noter que deux planchers bétons ont été ajoutés dans les années 70-80 ce qui dénature complètement le site et les perspectives intérieures historiques. A ce titre, la Ville valorisera les offres prévoyant que ces deux planchers bétons soient fortement réduits, voir totalement détruits. Le bâtiment étant protégé au titre des Monuments Historiques, tout projet devra être élaboré en concertation avec la conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH-DRAC PACA).

1.2. Enjeux urbains.

Situé à proximité immédiate de la place Rose Goudard, le site fait partie d'un ensemble historique en cours de réhabilitation.

En effet, la place Rose Goudard deviendra piétonne et végétalisée au 1^{er} semestre 2025 (<https://www.islesurlasorgue.fr/rayonner/grands-chantiers/place-rose-goudard/>) et constituera l'articulation entre le cinéma, La Tour d'argent, la collégiale et la chapelle des Pénitent bleus.



2. RÉGLEMENTATION ET CONTRAINTES DU SITE.

2.1. Plan Local d'Urbanisme et servitudes.

Le site se trouve en zone UA du Plan Local d'Urbanisme, qui cible l'ensemble du centre-ville historique de la commune. La réglementation de cette zone est en annexe 5.

Le site est couvert par les servitudes suivantes :

- En ZPPA (zone de présomption de prescription archéologique).
- En SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables) : Secteur 1 secteur de la Ville intra-muros.
- En périmètre de protection monuments historiques.

2.2. Archéologie préventive.

Un diagnostic archéologique complémentaire préventif pourra être réalisé, sur la demande de l'Etat, dès que le porteur de projet sera en mesure de préciser l'impact de son projet sur le sous-sol du site.

2.3. Eléments remarquables.

Le plafond en gypserie est un élément remarquable qui n'a été que partiellement conservé (voir annexes diagnostic et programme d'aménagement).

Ce plafond devra impérativement être conservé et intégralement restauré en respectant la modénature existante en application de la réglementation des Monuments Historiques.

D'autres éléments seront également à conserver impérativement : Tribune, arcades. Un clocher aujourd'hui déposé doit être repositionné à son emplacement initial.

2.4. Prise en compte de la problématique d'accès au site et d'accessibilité du bâtiment.

2.4.1 Stationnement.

En 2024, la ville a mis en place un nouveau plan de stationnement. Celui-ci a pour objectif de favoriser la rotation des véhicules pour permettre la dynamisation des activités commerciales de centre-ville et d'offrir un cadre de vie apaisé en régulant la circulation et le stationnement des véhicules.

A cet effet, une zone bleue a été créée en centre-ville intra-Sorgue à l'intérieur de laquelle le stationnement est limité à 2h (système de disque). Les résidents du centre bénéficient d'un stationnement gratuit jusqu'à 7 jours maximum.

De nombreux parkings, payants ou gratuits, situés à proximité immédiate du centre-ville sont également proposés.

2.4.2 Accessibilité.

Actuellement le site n'est accessible que par des escaliers. Si le projet retenu fait entrer le bâtiment dans le champ de l'obligation d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduites, des travaux pour le rendre accessible seront donc nécessaires et devront dans le même temps prendre en compte l'inscription du bâtiment aux Monuments Historiques en faisant l'objet d'une demande de dérogation.

3. PROGRAMMATION ET ETUDES.

3.1. Principes et enjeux de programmation.

La Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue souhaite permettre l'éclosion d'idées nouvelles pour investir ce lieu particulier.

Les candidats sont autorisés à formuler toute proposition de programme cohérente avec les caractéristiques du site, et par exemple :

- Espace culturel, lieu de création, de restauration, ... ;
- Usage d'activités tertiaires innovantes, commerces respectant l'esprit du lieu,
- Les programmes d'habitat et de logements de tourisme ne sont pas souhaitables.

Quels que soient les usages envisagés, l'investissement à prévoir ainsi que les dépenses de fonctionnement ne doivent pas dépendre de subventions publiques provenant de la Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue. Cependant, le porteur de projet retenu sera accompagné par le service Patrimoine de la Ville dans l'élaboration du projet et dans la réalisation des dossiers de demandes de subventions au titre de l'inscription du bâtiment aux Monument Historique. Par ailleurs plusieurs modalités de cessions pourront être envisagée par la commune (vente, mise à disposition, bail etc...). La Commune se laissera le choix de la modalité la plus adaptée.

3.2. Documents mis à disposition.

La Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue met à disposition des candidats :

- L'estimation phase diagnostic travaux réalisée par Françoise Lefèvre en mars 2018, réactualisé en 2024.
- Le diagnostic archéologique de la Chapelle des Pénitents Bleus réalisé en janvier 2018 par le service du Patrimoine de L'Isle-sur-la-Sorgue.
- Le diagnostic et programme d'aménagement de l'ancienne chapelle des Pénitents bleus réalisé par Françoise Lefèvre en mars 2018.
- PLU communal, consultable en ligne à l'adresse suivante : <https://www.islesurlasorgue.fr/vivre-au-quotidien/habitat-et-urbanisme/plu/>
- Présentation projet d'aménagement de la place Rose Goudard à l'adresse suivante: <https://www.islesurlasorgue.fr/rayonner/grands-projets/place-rose-goudard/>

4. MODALITÉS DE SÉLECTION ET DE REMISE DES OFFRES.

L'appel à projet se décompose en 2 temps :

4.1 Première phase : l'appel à candidatures :

Présentation de l'équipe du porteur de projet.

4.1.1. Composition du dossier de candidature :

Les candidats sont invités à candidater en remettant :

- L'identité et la personnalité juridique du porteur du projet ;
- Le nom et les références du Gestionnaire / Exploitant, (le cas échéant) ;
- Le nom et les références de l'Architecte concepteur du projet.
- Une note d'intention sur le projet ;
- Le ou les Programme(s) envisagé(s) ;
- Les références architecturales susceptibles d'inspirer le projet.

Les dossiers de candidature seront remis avant le XXX à 17h en main propre – documents papiers + clé USB – à la Direction Petite Ville de Demain, 84800 L'Isle-sur-la-Sorgue ou par mail à e.fourcadier@islesurlasorgue.fr et c.symonds@islesurlasorgue.fr .

La Commune se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la procédure à tout moment pour tout motif lié à ses politiques publiques ou à l'inadéquation des projets proposés avec ces dernières. Les candidats ne pourront alors prétendre à aucune indemnité de la part de la Commune, pour quelque cause que ce soit.

4.1.2. Modalités de sélection des candidats lors de la 1ère phase :

La 1^{ère} phase de sélection permettra de sélectionner un nombre maximum de 3 candidats invités à participer à la 2^{ème} phase. Ils seront sélectionnés par un comité de sélection composé des personnes suivantes :

- M. le Maire de la Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue,
- M. Guyonnet, Directeur du Patrimoine/D.G.A. Développement du territoire ;
- Mme. Symonds Directrice, Direction Petite Ville de Demain ;

4.1.3. Critères de sélection :

- Pertinence du programme proposé au regard de la politique menée par la Ville pour son centre-ville, telle que rappelé en préambule. 40 %
- Capacité financière et technique à réaliser l'opération : 30 %
- Insertion du projet dans son environnement : 30 %

4.2 Deuxième phase : Remise des offres et choix du lauréat.

Les candidats retenus seront invités à remettre une offre à la fois technique et financière sur la base du ou des programme(s) précédemment proposé(s) :

4.2.1. Offre technique :

L'offre technique comportera :

- Le programme envisagé pour l'ensemble immobilier ;
- Des représentations graphiques :
 - Un plan des niveaux du projet au 1/200ème ;
 - Deux coupes ;
 - Une façade ;
 - Une insertion paysagère dans le site ;
 - Le calendrier du projet et des travaux.
 - Un panneau A0 comprenant les représentations graphiques énoncées ci-dessus, en tant que support de présentation à l'audition devant la commission de choix des projets.

4.2.2. Offre financière :

L'offre financière comportera :

- Un business plan
- Un compte prévisionnel d'exploitation
- Les modalités de financement

- Le montant des travaux envisagés
- L'offre de prix d'acquisition/bail/mise à disposition/bail etc....
- Le calendrier de réalisation.

Le délai accordé pour la remise de l'offre technique et financière est de 3 mois.

Celle-ci devra se faire en main propre – documents papiers + clé USB - à la Direction Petite Ville de Demain, 84800 L'Isle-sur-la-Sorgue ou par mail à e.fourcadier@islesurlasorgue.fr et c.symonds@islesurlasorgue.fr.

4.2.3. Modalités de sélection des candidats lors de la deuxième phase :

Chacun des candidats invités à concourir participera à une audition devant la commission de choix des projets consistant en une présentation du projet et un échange avec la commission. La commission de choix des projets sera composée des personnalités suivantes :

- M. le Maire de la Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue,
- M François Guyonnet, Directeur du Patrimoine/D.G.A. Développement du territoire,
- Un représentant des services de l'Etat,
- Madame Carole Symonds, Directrice, Direction Petite Ville de Demain,

4.2.4. Critères de sélection du lauréat :

- La mise en valeur du patrimoine historique (30%)

Seront pris en compte au titre de ce critère :

- La qualité de la restauration du bâtiment
- La recherche d'une lecture contemporaine
- Les caractères sérieux et réaliste du business plan (20%)
- L'adéquation entre le programme proposé et la valorisation du site (30%)

Seront prises en compte au titre de ce critère :

- La qualité du programme ;
- L'intégration du site dans son environnement ;
- Le montant de l'offre financière (acquisition, bail etc..) et le calendrier de réalisation de l'opération (20 %)

A l'issue de l'audition des 3 candidats, la commission de choix procèdera à la désignation du lauréat.

Une délibération du Conseil Municipal de la Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue entérinera le choix exprimé par la commission de choix des projets et le lauréat sera invité à régulariser un acte de transfert de droits, soit une cession immobilière avec éventuellement un retour dans le giron de la Ville, soit un bail d'une durée en adéquation avec la vie économique du projet.

Le lauréat devra mettre en œuvre toutes les compétences requises pour la réalisation de son projet dans le délai sur lequel il s'est engagé.

4.2.5. Visite du site et réponses aux questions :

Une visite du site sera organisée avec tous les candidats dès la 1^{ère} phase.

Au cours de la 2^{ème} phase, une étape intermédiaire de réponse aux questions interviendra à partir des questions posées, uniquement par mail, par les candidats, auxquelles seront apportées des réponses à l'ensemble des candidats.

Les candidats ont la possibilité de s'adresser à :

- M. Eric Fourcadier, Direction Petite Ville de Demain : e.fourcadier@islesurlasorgue et 04.90.20.51.09/06.28.09.62.29

Annexes.

- 1. L'estimation phase diagnostic travaux réalisée par Françoise Lefèvre en mars 2018.
- 2. Le diagnostic archéologique de la Chapelle des Pénitents Bleus réalisé en janvier 2018 par le service Patrimoine de l'Isle-sur-la-Sorgue.
- 3. Le diagnostic et programme d'aménagement de l'ancienne chapelle des Pénitents bleus réalisé par Françoise Lefèvre en mars 2018.
- 4. Projet d'aménagement de la place Rose Goudard.
- 5. Le Plan Local d'Urbanisme. Règlementation Zone UA